

УДК 339.03: 69.003

Орищенко В.В.

## БУДІВЕЛЬНО-ІНЖИНІРИНГОВІ ФІРМИ – НОВІ УЧАСНИКИ РИНКУ БУДІВЕЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ

### АНОТАЦІЯ

*У роботі пропонується підхід до реалізації важливої структурної складової процесу адаптації умов функціонування вітчизняного будівельного виробництва до євровимог. Провідною передумовою такої адаптації в роботі визначено трансформацію взаємин провідного виконавця із замовником – від традиційно підрядної до проектно-інжинірингової.*

**Ключові слова:** інвестиційний портфель, ступінь ризику, інвестиційний цикл, керівник проекту, інвестор (замовник) проекту, будівельно-інжинірингові фірми.

### АННОТАЦИЯ

*В работе предлагается подход к реализации важной структурной составляющей процесса адаптации условий функционирования отечественного строительного производства к европотребованиям. Ведущей предпосылкой такой адаптации в работе определена трансформация взаимоотношений ведущего исполнителя с заказчиком – от традиционно подчиненной к проектно-инжиниринговой.*

**Ключевые слова:** инвестиционный портфель, степень риска, инвестиционный цикл, руководитель проекта, инвестор (заказчик) проекта, строительно-инжиниринговая фирма.

### ANNOTATION

*It is in-process offered bases of realization of important structural constituent of process of adaptation of operating of home building production conditions to the eurorequirements. Transformation of mutual relations of leading performer is in-process certain leading pre-condition of such adaptation with a customer - from traditionally inferior to project-engineering.*

**Keywords:** the Investment brief-case, risk degree, investment cycle, leader of project, investor (customer) of project, building-engineering firm.

портфеля, формується виходячи з цілого ряду критеріїв, які встановлює для себе інвестор: прибутковості, терміновості, рівня ризику, відповідності фінансових ресурсів.

Формування інвестиційного портфеля – завдання багатокритеріальне. Воно має вирішуватися для майбутнього періоду, тому базується на прогнозах. Для цього завдання не існує чітко окреслених методик вирішення, але є типові процедури, загальні рекомендації, методи прогнозованих розрахунків. Наведемо основний зміст критеріїв формування інвестиційного портфеля.

Критерій прибутковості полягає в очікуваному збільшенні доходів за рахунок або зростання вартості самого об'єкта інвестування (портфель зростання), або високих і регулярних дивідендів на інвестований капітал (портфель доходу). Інвестиційний портфель, що має мінімальний ризик втрати інвестованого капіталу, визначається як консервативний, а у випадку великих показників очікуваної прибутковості інвестицій (і великого ризику) портфель називається «агресивним». Критерій терміновості досягнення інвестиційних цілей визначає вимоги інвестора до термінів реалізації інвестицій (до початку експлуатації об'єкта); досягнення потрібної прибутковості та окупності інвестицій; життя (експлуатації) об'єктів інвестицій.

Ступінь ризику інвестиційного проекту визначається показником вірогідності недосягнення потрібної прибутковості або взагалі втрати інвестованих коштів. До цього критерію слід віднести й характеристику ліквідності проекту - можливість зворотного процесу перетворення об'єкта інвестування (у різних формах) знову на кошти. При цьому без втрат не обійтися, їх обсяг і час, потрібний для продажу об'єкта інвестування, визначають рівень ліквідності інвестиційного проекту. Його можна прогнозувати й керуватися ним під час формування інвестиційного портфеля.

Відповідність проекту фінансовим ресурсам є критерієм вибору саме тих проектів, що відповідають обсягам коштів, які є або мають бути залучені інвестором. Це питання обсягів і розмірів інвестицій. Співвідношення власних і залучених коштів може бути різним, але чим більшою є частка власного капіталу ініціатора інвестиційного проекту (краще понад 50%), тим надійніший проект.

Типова пропонована послідовність дій з формування інвестиційного портфеля така:

1. Розробка стратегії інвестиційної діяльності;
2. Визначення складу та типу інвестиційного портфеля;
3. Аналіз та попередній добір інвестиційних проектів;
4. Остаточний добір інвестиційних проектів;
5. Розрахунки та обґрунтування ефективності сформованого портфеля;
6. Розробка організаційного плану реалізації інвестиційного портфеля та технології управління ним.

Слід детальніше зупинитися на питаннях аналізу привабливості інвестиційних проектів. Третій і четвертий пункти описаної технології дають такий зміст щодо аналізу та експертизи проектів:

- а) привабливість сфери діяльності чи галузі, на яку орієнтований проект;
- б) обсяг, структура, джерела інвестицій та їх фінансове забезпечення;
- в) показники ефективності проекту, оцінювання його прибутковості, окупності, термінів реалізації;
- г) детальність розробки проекту та його забезпеченість технічною й технологічною документацією, експертними висновками, вже укладеними чи підготовленими угодами з підприємствами, від яких залежить постачання матеріалів, обладнання, будівництво та монтаж, збут продукції;
- д) рівень ризику, шляхи його зниження, можливість виходу з проекту, його ліквідність;

е) аналіз ділових якостей персоналу, який є ініціатором проекту чи має його реалізовувати.

Здійснення інвестиційної діяльності передбачає відповідне управління цим процесом: прийняття рішень щодо забезпечення ресурсами, їх раціонального використання, а також техніки та технології виробництва, проблем якості, цін і збуту, досягнення запланованого кінцевого фінансового результату.

Отже, подана змістовна структура інвестиційного циклу дає підстави стверджувати, що інвестиційний цикл — це індивідуальний, властивий даному проекту обіг капітальних вкладень з властивими йому атрибутами (невід'ємними ознаками), головними з яких є :

- ознака змін — здійснення проекту полягає в зміні предметно-речової системи (об'єкта та галузі інвестування), в якій реалізується проект, з метою цілеспрямованої трансформації системи з певного початкового до очікуваного кінцевого стану;
- ознака “обмеженої в часі цілі та часової обмеженості — цілі проекту мають часову обмеженість, за умови успішного завершення проекту цільова установка, подана керівнику проекту інвестором (замовником), відпадає” — таке обмеження обумовлене потребою зведення об'єкта інвестицій та вихід його на проектну потужність у встановлені інвестором терміни, що не суперечать нормативним вимогам;
- “ознака унікальності бюджету проекту за обсягом і структурою” — інвестиційний проект відрізняється за обсягами і структурою джерел, інтенсивністю освоєння капіталовкладень, що визначаються відповідно до вимог конкретних суб'єктів інвестування;
- “атрибут неповторності і новизни” — навіть якщо об'єкт інвестування не є унікальним за технологічними ознаками (функціональним призначенням), він вирізняється місцем розташування, специфічною маркетинговою та комерційною привабливістю для інвестора і потенційного кола споживачів;
- ознака комплексності — визначається ступенем врахування інвестором на різних фазах інвестиційного циклу (насамперед, впродовж передінвестиційної) провідних факторів макро- та мікрооточення проекту (зовнішнього і внутрішнього середовища), які прямо чи опосередковано впливають на тривалість, інтенсивність та результати втілення проекту;
- “правового й організаційного забезпечення “ — ця ознака вимагає від інвестора постійного регулювання відносин між численими учасниками втілення проекту (виконавцями, постачальниками, споживачами, контактними аудиторіями проекту та іншими учасниками інвестиційного процесу), яке здійснюється на контрактній основі;
- ознака зосередженості відповідальності, яка є провідною в роботі: „принцип відповідальності — ключ до успіху проекту. В проекті нема дрібниць, за які ніхто не відповідає”. Реалізація цієї ознаки досягається подоланням традиційного розпорошення відповідальності і зосередження її в межах єдиного суб'єкта господарювання - будівельно-інжинірингової фірми.

Інвестиційний цикл є органічною частиною процесу розширеного відтворення основних фондів, і ця обставина найповніше характеризує економічну, організаційну й хронологічну єдність інвестиційного циклу в будівництві. Динаміку інвестиційних процесів слід розглядати в різних аспектах – часовому, просторовому, матеріальному та вартісному. Будь-який з цих аспектів розкриває певні особливості інвестиційного процесу, але спільним для всіх є послідовний рух вартості й кругообіг капіталу, створення нової споживчої вартості в результаті об'єднання та перетворення продуктів кожної стадії інвестиційного процесу. Так, результати науково-дослідних і експериментально-конструкторських робіт поєднуються з архітектурними, технологічними, конструкторськими та іншими проектними рішеннями і втілюються у проектно-кошторисній документації.

У свою чергу, на стадії будівництва проект за участю будівельної техніки, конструкцій, матеріалів і виробів перетворюється на готовий об'єкт, який, пройшовши стадію освоєння, випускає потрібну народному господарству й населенню продукцію або задовольняє суспільні чи особисті потреби. При цьому результат однієї стадії сам по собі або неможливий без споживання результатів інших стадій (проект без наукових розробок, зведення об'єкта без проекту, освоєння без спорудження), або не має споживчої вартості. Цей аргумент також підтверджує єдність усіх стадій інвестиційного процесу.

### СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. *Тугай О.А.* Функціонально-технологічний індикатор проекту як комплексне відображення якості організаційно-технологічних рішень// Збірник наукових праць „Комунальное хозяйство городов”. - Харків: НАМГ, 2008. - Вип. 71. – 325 с.
2. *Інноваційні концептуальні та формально-аналітичні інструменти обґрунтування, підготовки та впровадження будівельних інвестиційних проектів: монографія / С.А. Ушацький, В.О. Поколенко, О.А. Тугай, та ін.* – К.: Вид-во Європейського університету, 2008. – 208 с.
3. *Тугай О.А.* Методологічні основи позиціонування будівельно-інжинірингових фірм як провідних виконавців будівельних проектів та проектування їх операційних систем // Науково-технічний збірник „Містобудування і територіальне планування”. -К.: КНУБА, 2008. - Вип. 29. – С. 395-405.
4. *Тугай О.А.* Будівельно-інжинірингові фірми як інноваційні суб'єкти управління інвестиційними ресурсами при підготовці та впровадженні будівельних проектів // Збірник наукових праць ПДАБА. - Тези доповідей міжнародної науково-практичної конференції “Інвестиційні пріоритети епохи глобалізації: вплив на національну економіку та окремих бізнес”.- Т. 3. - Дніпропетровськ.: ПДАБА, 2008. - С. 65-67.

Отримано: 15.08.2014